

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ВОЗВРАЩЕНИЯ БЕСХОЗЯЙНЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В ОБОРОТ

Н.Н. Федоскин, канд. пед. наук, доцент

Смоленский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ

Смоленская государственная сельскохозяйственная академия

(Россия, г. Смоленск)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-6-1-134-137

***Аннотация.** В статье анализируется ситуация с заброшенными и неиспользуемыми землями в населённых пунктах. Автор рассматривает вопросы выявления и постановки на учёт бесхозных земель местными органами самоуправления. Отмечается, что на практике оформление права собственности на бесхозное имущество складывается не просто, в результате чего не всегда удается достичь конечного результата. Анализируются причины возникновения бесхозных земель, ситуации самоустранения и отказа собственника от земель сельскохозяйственного назначения. Исследуются сложности законотворческого и правоприменительного характера при осуществлении процедуры постановки земельного участка на учёт. Указывается на организационные и финансовые проблемы местных органов власти при осуществлении своих полномочий. По мнению автора, исследование и анализ данной ситуации позволит сформулировать научно обоснованные предложения по совершенствованию земельного и гражданского законодательства.*

***Ключевые слова:** бесхозные земли, кадастровый учёт, земельное право, оборот земли.*

В марте 2023 года перед началом весенне-полевых работ возобновились дискуссии по возвращению заброшенных, бесхозных земель в оборот. На сегодняшний день, объёмы только сельскохозяйственных земель составляют более 15 млн. га. Проблемными вопросами оказались неопределённый правовой статус и отсутствие четкой информации о местоположении этих земель, ненадлежащий кадастровый учёт, отсутствие государственного надзора и контроля за их использованием. И главная проблема технического плана – зарастание земель сорняками и как следствие деградация, что порой останавливает очень многих землепользователей. Практический интерес представляют земельные участки, имеющие высокую коммерческую ценность, обработанные надлежащим образом, желательны в Черноземных регионах России. Фактически оказались невостребованными проекты землеустройства, предлагавших решение вопросов организации территорий, формирование земельных массивов, их устройство в т.н.

«неперспективных» областях. «В результате сегодняшнее сельскохозяйственное землепользование имеет нечеткую организацию и неопределённую правовую основу, неустановленные, приблизительные и неопределённые границы. Это приводит к тому, что сельскохозяйственные товаропроизводители не могут сформировать устойчивый земельно-имущественный комплекс. Следовательно, вести поступательное развитие производства» [1, с. 9].

Проведённый мониторинг в ряде областей выявил ещё несколько серьёзных причин невостребованности сельскохозяйственных угодий. После развала советского сельхозпроизводства не решался долгое время вопрос об обороте земель сельскохозяйственного назначения, поэтому прежние работники или владельцы земельных долей не смогли их использовать. И ещё одной существенной проблемой является вопрос урбанизации, убытие сельского работоспособного населения, что привело не только к экономическим, но и демографическим проблемам в сельской местности.

В соответствии со ст. 225 Гражданского кодекса РФ «бесхозной считается вещь, у которой нет собственника, он неизвестен или от которой собственник отказался» [2].

Если речь идёт о землях сельскохозяйственного назначения, то на основании Постановления Правительства РФ от 18.09.2020 N1482 «О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения» «неиспользуемой считается земля, не меньше 50% площади которой заросло сорняками, а на оставшейся части деятельность не ведется или она используется не более, чем на 25%» [3].

Сведения о конкретном бесхозном участке можно узнать при заказе выписки из ЕГРН, или воспользовавшись публичной кадастровой картой Росреестра, посредством которой можно определить, формировался ли раньше бесхозный участок. К сожалению, это может быть затруднительно из-за отсутствия информации, тогда следует обратиться в исполнительные органы государственной власти или местного самоуправления. Работу с бесхозными землями должны вести муниципальные органы власти на основании Федерального закона № 518-ФЗ от 30.12.2020 [4], согласно которому органы государственной власти и органы местного самоуправления могут устанавливать правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости (права на которые предоставлены до 31.01.1998 года), путем направления запросов в различные органы, архивы, а также Приказа Минэкономразвития от 10 декабря 2015 г. № 931 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей» [5], который по сути устанавливает регламент и механизм обращения с бесхозными земельными участками. Вместе с тем, из-за финансовых проблем, нехватки программного решения, длительности процедуры органы местного самоуправления неохотно исполняют свои обязанности, на что неоднократно указывали надзорные органы. Прокуратура полагает, что оформление прав на бесхозное и выморочное имущество является обязанностью органов

местного самоуправления и не принятие мер по постановке на учет и регистрации прав на такое имущество расценивают прежде всего, как незаконное бездействие. По данному вопросу нет и единства позиции судебных органов. Например, в Апелляционном определении СК по административным делам Астраханского областного суда от 28 октября 2015 г. по делу № 33а-3508/2015, Апелляционном определении СК по гражданским делам Красноярского краевого суда от 30 октября 2013 г. по делу № 33-10453/2013 суды пришли к выводу о том, что орган местного самоуправления является единственным органом, обладающим правом подачи заявления о постановке имущества на учет в качестве бесхозного, и у органа местного самоуправления возникает обязанность обратиться в регистрирующий орган с заявлением о постановке на учёт бесхозного имущества. Не исполнение расценивается как бездействие, неисполнение обязанностей. Однако в Апелляционном определении СК по гражданским делам Алтайского краевого суда от 24 февраля 2015 г. по делу № 33-1566/2015, Постановлении Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 15 сентября 2010 г. № Ф07-9362/2010 по делу № А21-1250/2008 суды пришли к противоположному выводу. Однако подавляющее количество судебных решений указывает на обязанность местных органов самоуправления ставить на учёт бесхозные земли. Для приобретения бесхозного участка в собственность будет необходимо обратиться с заявлением в органы местного самоуправления о желании получить права на конкретный земельный участок. Сведения о таком объекте должны содержаться в ЕГРН. Органы местного самоуправления осуществляют постановку земельного участка на государственный кадастровый учет. Механизм постановки на учет устанавливается на основании Приказа Министерства экономического развития РФ от 10.12.2015 № 931 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей» [5]. По истечении года орган местного самоуправления обращается в суд с требованием о признании

права муниципальной собственности, и далее в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации права. После этого земельный участок будет выставлен на торги. Если участок расположен в границах населённого пункта, предназначен для ИЖС или ЛПХ, то торгов можно избежать на основании Приказа Росреестра от 02.09.2020 № П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» [6].

Таким образом, практика вовлечения в оборот бесхозных земель довольно сложная, требуется решить много организационных и законодательных вопросов. Вместе с тем, например, в Брянской области, практически не осталось бесхозных земель за 2020-2022 гг. несмотря на определённые сложности, а в соседних областях ситуация пока довольно непростая по ряду причин. Исследование и анализ данной ситуации позволит сформулировать научно обоснованные предложения по совершенствованию земельного и гражданского законодательства.

Библиографический список

1. Желясков, А.Л. Экономическая и социальная эффективность вовлечения неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот (методы, теория, практика): монография / А.Л. Желясков, Д.Э. Сетуридзе; Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пермский аграрно-технологический университет имени академика Д.Н. Прянишникова». – Пермь: ИПЦ «Прокрость», 2021. – 127 с.
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2022) // СЗ РФ. 1994, № 32, ст. 3301.
3. Постановление Правительства РФ от 18 сентября 2020 г. N 1482 «О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации» // СПС «Гарант».
4. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2020 N 518-ФЗ (последняя редакция) // СПС «Консультант Плюс».
5. Приказ Минэкономразвития России от 10.12.2015 N 931 «Об установлении Порядка принятия на учет бесхозных недвижимых вещей» (Зарегистрировано в Минюсте России 21.04.2016 N 41899) // СПС «Консультант Плюс».
6. Приказ Росреестра от 02.09.2020 N П/0321 (ред. от 23.11.2022) «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» (Зарегистрировано в Минюсте России 01.10.2020 N 60174) // СПС «Консультант Плюс».

**LEGAL PROBLEMS AND PROSPECTS FOR THE RETURN OF OWNERLESS
AGRICULTURAL LAND INTO CIRCULATION**

N.N. Fedoskin, *Candidate of Pedagogical Sciences, Associate Professor*
**Smolensk Branch of the Russian Academy of National Economy and Public Service under
the President of the Russian Federation**
Smolensk State Agricultural Academy
(Russia, Smolensk)

***Abstract.** The article analyzes the situation with abandoned and unused lands in settlements. The author considers the issues of identification and registration of ownerless lands by local self-government bodies. It is noted that in practice, the registration of ownership of ownerless property is not easy, as a result of which it is not always possible to achieve the final result. The reasons for the emergence of ownerless lands, the situation of self-exclusion and the refusal of the owner of agricultural land are analyzed. The difficulties of the legislative and law enforcement nature in the implementation of the procedure for registering a land plot are investigated. The organizational and financial problems of local authorities in the exercise of their powers are indicated. According to the author, the study and analysis of this situation will make it possible to formulate scientifically sound proposals for improving land and civil legislation.*

***Keywords:** ownerless lands, cadastral registration, land law, land turnover.*